杭州市萧山区人民法院

民事判决书

（ 2021）浙 0109 民初 16771 号

原告： 杭州君慕文化传媒有限公司管理人， 由浙江国圣律师 事务所担任，地址杭州市文三路 249 号联强大厦 A 座 15 楼。

负责人： 郑奕。

委托诉讼代理人： 李祥祥，浙江国圣律师事务所律师。 委托诉讼代理人： 刘晋辉，浙江国圣律师事务所律师。

被告： 杭州萧山钱江世纪城沿江建设开发有限公司，统一社 会信用代码 91330109MA27W1F93L，住所地杭州市萧山区宁围街道 市心北路 857 号 2016-1 室。

法定代表人： 潘海波，公民身份号码 610103196708212478， 该公司总经理。

委托诉讼代理人： 王蓥，浙江王建军律师事务所律师。 委托诉讼代理人： 孙家波，浙江王建军律师事务所律师。

原告杭州君慕文化传媒有限公司管理人（ 以下简称君慕管理

人） 诉被告杭州萧山钱江世纪城沿江建设开发有限公司（ 以下简 称沿江公司） 破产撤销权纠纷一案，本院于 2021 年 10 月 13 日立 案受理后，依法适用简易程序于同年 11 月 17 日公开开庭进行了 审理，原告君慕管理人的委托诉讼代理人李祥祥，被告沿江公司 的委托诉讼代理人王蓥、孙家波到庭参加诉讼。本案现已审理终 结。

原告君慕管理人向本院提出诉讼请求： 1.撤销杭州君慕文化 传媒有限公司（ 以下简称君慕公司） 向沿江公司无偿转让财产的 行为； 2.沿江公司向君慕公司返还钱江世纪城 D 区 1 幢、D 区 3 幢 06-13 单元房屋内一切固定设施、装修及物品（包括但不限于 所有硬装、软装、家具、设施设备，如房屋吊顶、地面、楼梯、 墙面、卫生间、家具、空调系统、固定灯光系统、消防系统、厨 房设备等） 或赔偿相应价值的款项（暂计 1800 万元） 。

事实与理由：

2020 年 8 月 26 日，杭州市萧山区人民法院裁定受理对君慕公 司的破产清算申请，并指定浙江国圣律师事务所为君慕管理人。 经原告调查，2020 年 7 月 9 日，君慕公司与沿江公司签订的《房

屋移交确认书》 第 1 条中约定， “乙方（君慕公司） 承租的钱江

世纪城 D 区 1 幢、D 区 3 幢 06-13 单元房屋以及地下车库 12 个车 位（ 以下统称‘该物业’） ，于 2020 年 7 月 10 日乙方按现状（包 括但不限于所有硬装、软装、家具、设施设备，如房屋吊顶、地 面、楼梯、墙面、卫生间、家具、空调系统、固定灯光系统、消 防系统、厨房设备等 ，如附图所见） 向甲方（ 沿江公司） 移交该 物业，房屋内一切固定设施均无偿归甲方所有。” 君慕公司向沿 江公司的无偿转让财产的行为，损害了君慕公司及债权人的利益， 符合企业破产法第三十一条的管理人有权主张撤销的情形。

被告沿江公司辩称： 1.本案不存在财产的转让行为，原告无 权行使撤销权。原告所称的转让财产，实际是君慕公司在承租房 屋时，对房屋进行的装饰装修。该部分装饰、装修附合于承租房 屋之上，与承租房屋结合而形成一个物，属于添附物。添附物的

所有权自始归房屋所有人所有，并非如原告所述系转让取得。2. 原告要求返还相应财产缺乏事实及法律依据。如前所述，原告所 述的财产中存在与房屋形成附合的硬装部分，该部分硬装已与房 屋形成不可分割的一体，强行拆除后，会对房屋造成破坏，且所 拆除的硬装无任何价值。 因此，客观上也无法予以返还，该项诉 求无履行的可能。 3.原告主张相应价值赔偿也无相应的事实及法 律依据。截止 2020 年 4 月 21 日，君慕公司已拖欠租金、违约金 等其他各项费用累计 29 231 418.86 元。经被告多次催讨，君慕 公司仍未支付，被告因此按照合同约定，向君慕公司发出解除租 赁合同通知函，解除了案涉商铺租赁合同。按照租赁合同第 15.9 条的约定，因君慕公司原因导致提前终止合同的，被告对君慕公 司在该房屋内的装饰、装修、搬迁和其他投入损失等不予赔偿。 合同第 11.1 条约定，被告有权选择按现状接收或恢复原状后接收， 由于君慕公司的实际情况已无法承担恢复原状的费用，被告迫于 无奈才按现状接收的。 同时，按照《最高人民法院关于审理城镇 房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》 的规定， 因承租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期 内装饰装修残值损失的，不予支持。 因此，无论是按照双方之间 的约定，还是相关司法解释的规定，答辩人均无需就装饰、装修 部分向君慕公司进行任何赔偿。另外，原告仅提供承包合同，无 法证明原告所主张的相关损失实际存在和该部分装饰装修的实际 价值，其主张也缺乏相应的事实及法律依据。4.原告主张撤销权 超过了除斥期间。房屋移交确认书实际并不是财产的无偿转让行 为，而是对合同条款的履行行为，即双方合同履行过程中的确认

行为。该条款早在租赁协议签订时（ 2017 年 5 月 17 日） 已实际存 在， 已经超过了原告能够提起破产撤销权的一年期间。 同时，法 院于 2020 年 8 月 26 日裁定受理君慕公司破产清算一案，而原告 起诉时间为 2021 年的 8 月 25 日，实际立案时间应该更晚。综上， 本案所争议的财产，在性质上属于添附物所有权，本就归被告所 有，因此并不存在所谓的转让行为。原告据此行使撤销权，缺乏 事实及法律依据。 同时，针对原告所提出的返还或赔偿问题，既 无相应的法律依据，也与被告与君慕公司在订立合同时的约定不 符。至于房屋移交确认书中所提到的无偿归甲方所有的这一表述， 实际是被告与君慕公司就合同约定事宜的确认，并没有产生新的 法律事实或发生新的法律关系，也正是由于这一原因，才将该份 文件以确认书的表述命名。原告歪曲解读相关内容，显然与实际 情况不符，其诉讼请求缺乏相应的事实及法律依据。据此，沿江 公司请求法院判决驳回原告的诉讼请求。

原告君慕管理人为支持其主张的事实，在举证期限内向本院 提供了下列证据材料： 1.房屋移交确认书，证明君慕公司无偿转 让财产给被告的事实； 2.建设工程施工（ 总） 承包合同，证明君 慕公司对装饰、装修等投入资金 1800 万元的事实； 3.民事裁定书、 决定书，证明法院受理君慕公司的破产清算申请的事实； 4.建筑 工程内部承包合同、债权确认单，补充证明证据 2 中的总承包人 又将工程承包给闵建军，闵建军向原告提供了相应的银行流水来 证明工程款项的支付以及欠付的情况。

经质证，被告认为，对证据 1 的真实性无异议，证明目的不 予认可。本案不存在任何转让行为，确认书中无偿归甲方所有的

表述，是被告与君慕公司按照商铺租赁合同的约定， 由于君慕公 司存在逾期支付租金的违约情形，因此对君慕公司腾退房屋造成 的装饰装修损失，被告是不予赔偿的。对证据 2 的 “三性”均不 予认可。原告没有提交原件，且仅凭该承包合同并无法完全说明 案涉房屋实际装修花费了 1750 万元。对证据 3 的“三性”无异议， 但需要说明的是，即便存在原告所述的撤销事由，原告也应当在 合理的期限内，即一年的时间内行使撤销权，否则撤销权消灭。 对证据 4 中承包合同的 “三性”均不予认可，对债权确认书的真 实性无异议，合法性有异议。损失的确定应该是基于现有的装修 残值，而不能看他当时的造价多少。对债权确认书确认的金额， 被告也无法进行确认。从确认书提到的闵建军与君慕公司的付款 协议书看，这个装饰项目本身就应该拆除，实际上被告也是想恢 复原状的。但是，因为君慕公司破产了，没有拆除能力，所以被 告只能按照现状接收过来。被告不想占有君慕公司的任何财产， 目的只是不予赔偿，也只是在具体表述的时候写了个无偿，并不 代表的真的是有无偿转让行为存在。

经审核，本院认为，双方对证据 1、3 的真实性无异议，本院 予以认定。证据 2、4 虽为复印件，但被告对债权审核意见的真实 性无异议，结合原告的陈述，该证据来源合法， 内容真实，本院 对其真实性予以认定。

被告沿江公司为支持其主张的事实，在举证期限内向本院提 供了下列证据材料： 1.商铺租赁合同，欠付商铺租金、物业费等 款项的补充协议，欠交房租物业费补充协议，证明被告与君慕公 司之间存在相应的房屋租赁关系，在君慕公司欠付租金及物业费

的情形下，被告有权按照合同的约定解除商铺租赁合同，并无需 对君慕公司的装饰装修进行任何赔偿的事实； 2.解除租赁合同通 知函、快递信息，证明被告于 2019 年 11 月 1 日向君慕公司寄发 解除租赁合同通知函，君慕公司于 2019 年 11 月 2 日收到该函件 的事实； 3.民事起诉状、案件受理通知书，证明被告于 2020 年 4 月 21 日向法院提起诉讼，要求解除被告与君慕公司之间的房屋租 赁合同关系，并要求君慕公司承担相应债务的事实。

经质证，原告认为，对证据 1 的证明目的不认可，且其中商 铺租赁合同原件与原告收到的复印件不一致。合同中关于返还租 赁物时无需赔偿装饰装修损失的条款，我们认为是格式条款，而 且也没有约定这些装饰装修物就是属于被告的。在欠付房租物业 费等情况下，仅仅约定的是违约金，并没有说君慕公司名下的装 饰物以及设备归被告所有。对证据 2 的真实性无异议，但原告无 法确认君慕公司是否确已收到； 对证据 3 的真实性、合法性都没 有异议，但在该案中其只主张了对君慕公司的债权，并未对装饰 装修物主张所有权。

经审核，本院认为，被告提供的租赁合同原件与复印件不一

致，应以原件为准，原告对其他证据的真实性未提出异议，本院 对上述证据的真实性均予以认定。

根据以上所确认的证据和双方当事人在庭审中的陈述，本院 认定以下事实：

2017 年 4 月 24 日，诸榕发起设立君慕公司，取得企业名称预 先核准通知书。2017 年 5 月 17 日，诸榕以设立中公司作为承租人、 自己作为保证人与沿江公司签订商铺租赁合同。其中合同第 2.1

条、3.1 条约定，沿江公司出租给君慕公司的物业坐落于钱江世纪 公园，包括 D 区 1 幢、3 幢部分沿河商铺和 1 幢地下停车位 12 个， 总建筑面积 7797.13 平方米。君慕公司承诺对该物业的投资总额 不低于 3000 万元，该物业仅限于用作婚庆、餐饮、婚房、婚纱摄 影、简餐馆、婚礼服饰、旅拍用途，并用于自主经营 “圣拉维一 站式婚礼会馆”品牌的服务。合同第 9.1 条、4.1 条、4.3 条、4.5 条约定，君慕公司应按照项目装修相关规定对该物业进行装修， 经沿江公司及物业服务公司书面同意，并取得政府主管部门的批 准文件后方可进行施工，承担由此产生的一切费用，确保在 2017 年 9 月 15 日正式开业，延期罚款 3 万元/天； 该开业日作为起租

日开始计算租金； 租赁期限为自起租日起至 2025 年 9 月 14 日止， 起租日前均为装修期。合同第 5.1 条、7.1 约定了对租赁物业的单 位租金和租赁保证金计算及支付方式。合同第 11.1 条、11.5 条、 15.9 条约定，租赁期满或本合同提前终止时，君慕公司在期满或 提前终止之日将该物业交还沿江公司，沿江公司无需另作补偿。 届时，沿江公司有权要求君慕公司按现状返还或将该物业恢复至 提供时的状况返还，若未能按照要求返还，沿江公司有权委托第 三方施工以达到要求，所涉费用均由君慕公司承担。无论君慕公 司因何原因搬离该物业，均不得要求沿江公司偿还其所付出的各 项费用（包括但不限于装饰装修、购买的附属设施设备等） ，亦 无权要求支付任何费用（包括但不限于搬迁费、腾退费等） 。如 在清场过程中对沿江公司或任何第三方造成损失或损害，君慕公 司必须承担所有赔偿责任。租赁期间内，因君慕公司原因提前终 止合同的，沿江公司对君慕公司在该房屋内的装饰装修、搬迁和

其他投入、损失等不予赔偿，所有损失由君慕公司自行承担。

2017 年 6 月 19 日，君慕公司与上海保南建筑工程有限公司就 钱江世纪公园 D-1 栋结构改建及装饰工程签订建设工程施工（ 总） 承包合同。合同约定价款采用总价包干方式，工程价税合计 1750 万元，2017 年 9 月 20 日竣工等。2018 年 3 月 6 日，上海保南建 筑工程有限公司与闵建军签订内部承包合同，就双方各自权利义 务进行了约定。在债权申报期内，闵建军向君慕管理人申报了债 权，君慕管理人审核后认为，可以确定工程造价 1800 万元。

2019 年 3 月 1 日，君慕公司与沿江公司签订关于欠付商铺租 金、物业费等款项的补充协议，双方就截至 2019 年 2 月 28 日止 君慕公司欠付的租金、物业费达成分期付款的协议。2019 年 8 月

2 日，君慕公司、沿江公司、杭州世纪永邦物业管理有限公司、罗 文斌、钱辰、包惠敏签订欠交房租、物业费补充协议，四方就君 慕公司拖欠租金、物业费的还款担保达成协议。2019 年 10 月 28 日，沿江公司向君慕公司发出解除租赁合同通知函，认为君慕公 司拖欠多期租金的行为，符合合同约定和法律规定的解除合同的 条件，要求君慕公司在收到本函之日起十五日内将租赁物业交还 沿江公司。2020 年 6 月 2 日，本院受理了沿江公司诉君慕公司、 罗文斌、钱辰、包惠敏房屋租赁合同纠纷一案。2020 年 7 月 9 日， 君慕公司与沿江公司签署房屋移交确认书，其中第 1 条确认君慕 公司承租的全部物业于 2020 年 7 月 10 日按现状向沿江公司移交， 房屋内一切固定设施均无偿归沿江公司所有。沿江公司于 2020 年

8 月将前述物业又出租给新的承租人。2020 年 9 月 2 日，本院裁 定准许沿江公司撤回起诉。在债权申报期内，沿江公司向君慕管

理人申报了包括租金、违约金等在内的债权 4300 余万元，君慕管 理人对其债权现仍在核查确认当中。

2020 年 8 月 26 日，本院裁定受理申请人杭州佰兴人力资源有 限公司对君慕公司的破产清算申请，同时指定浙江国圣律师事务 所为君慕管理人。

本院认为， 民事法律行为是民事主体通过意思表示设立、变 更、终止民事法律关系的行为。 《中华人民共和国企业破产法》 第三十一条第（ 一）项规定，人民法院受理破产申请前一年内， 债务人无偿转让财产的，管理人有权请求人民法院予以撤销。一 般说来，债务人的行为构成可撤销的行为必须具备以下几个条件： 1.必须是在人民法院受理破产申请前一年内所实施的已生效的行 为； 2.必须是有害于破产债权人利益的行为； 3.必须是债务人主 观上有过错的行为。主观上有过错，是指当事人在进行该民事法 律行为时主观上具有故意或者过失，在大多数情况下，该行为系 由双方当事人恶意共谋所致，少数情况下也可能只有债务人的单 方故意或过失，而相对人并无过错。案涉房屋移交确认书的签订 时间为 2020 年 7 月 9 日，属于双方就终止民事法律关系而实施的 法律行为，该行为形成于人民法院受理破产申请前一年内，因此， 沿江公司提出的已超出除斥期间的主张无法律依据。

关于君慕公司在该行为中有无过错，有无对债权人利益造成 损害的问题，本院认为，房屋移交确认书一开始即明确 “就钱江 世纪公园 D 区 1 幢于 2017 年 5 月 17 日签订了《钱江世纪公园商 铺租赁合同》 ，现经甲乙双方协商确认如下”，可见，君慕公司 移交房屋属于双方此前签订的租赁合同的租赁标的物及相关添附

设施。其行为属于履行合同解除后的法律义务，承担的是其自身

违约行为所导致的法律责任。其次，根据租赁协议第 11.1 条、11.5 条、15.9 条的约定，君慕公司在合同提前终止之日应将该物业交 还沿江公司，沿江公司有权要求君慕公司按现状返还或将该物业 恢复至提供时的状况返还，若未能按照要求返还，沿江公司有权 委托第三方施工以达到要求，所涉费用均由君慕公司承担。无论 君慕公司因何原因搬离该物业，均不得要求沿江公司偿还其所付 出的各项费用（包括但不限于装饰装修、购买的附属设施设备等）， 亦无权要求支付任何费用（包括但不限于搬迁费、腾退费等） 。 因君慕公司原因提前终止合同的，沿江公司对君慕公司在该房屋 内的装饰装修、搬迁和其他投入、损失等不予赔偿，所有损失由 君慕公司自行承担。君慕公司在按现状返还还是将该物业恢复至 提供时的状况返还时，选择了按现状返还，是对两种返还方式对 其自身财产造成损失大小进行商业衡量判断的结果。第三，君慕 公司的行为在结果上确实导致了公司财产的减少，但该行为是否 损害了债权人的利益，就要分析君慕公司的选择是否合理，即君 慕公司按现状进行无偿移交的方式是否是一个正常的理性商人所 作出的合理选择。从本案租赁物的现状和君慕公司对其进行的添

附改造情况看，恢复至出租时原状的交付，并无证据可以证明该 返还方式对君慕公司造成损失更小，从而能够使债权人的利益增 加。换言之，假如撤销按现状移交的行为，改由君慕管理人恢复 原状后再进行移交，并不能排除因恢复原状所获得的装饰装修残 值将大于其付出的恢复成本这一可能性。更何况，按照合同约定， 要求以何种方式返还租赁物业的选择权在于沿江公司。第四，《最

高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若 干问题的解释》（ 2009 年 6 月 22 日最高人民法院审判委员会通过）

第十条、第十一条规定，承租人经出租人同意装饰装修，租赁期 间届满或者合同解除时，除当事人另有约定外，未形成附合的装 饰装修物，可由承租人拆除。双方对已形成附合的装饰装修物的 处理没有约定的，因承租人违约导致合同解除，承租人请求出租 人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，不予支持。但出租人 同意利用的，应在利用价值范围内予以适当补偿。可见，根据双 方签约时的司法解释规定，租赁合同中对因合同解除造成的损失 负担方式的约定并不违法，也不导致双方权利义务的明显不平等。 而且，案涉租赁物已交由第三方承租使用，君慕管理人对沿江公 司申报的租金等债权尚未审核确认，沿江公司对残值的利用也可 以作为双方商定或酌定违约损失的因素之一。综上，君慕管理人 并无证据证明君慕公司对签订房屋移交确认书在主观上有过错， 也无证据证明将该物业恢复至提供时的状况的返还方式能够增加 债权人的利益，其诉请缺乏事实和法律依据，本院不予支持。沿

江公司答辩主张的移交财产均属于添附物，虽无证据证明，但其 按现状接收君慕公司移交的已形成附合和未形成附合的装饰装修 物，具有合同依据且不违反法律法规的规定，本院对其合理的抗 辩意见予以采纳。案涉合同解除的法律事实发生在《中华人民共 和国民法典》 施行前，应当适用当时的有关实体法律规定。据此， 依照《中华人民共和国合同法》 第二百三十五条，《中华人民共 和国企业破产法》 第三十一条第（ 一）项，《中华人民共和国民 事诉讼法》 第六十七条第一款和《最高人民法院关于适用〈 中华

人民共和国民事诉讼法〉 的解释》 第九十条之规定，判决如下： 驳回杭州君慕文化传媒有限公司管理人的诉讼请求。

本案案件受理费 129 800 元，减半收取 64 900 元， 由杭州君 慕文化传媒有限公司管理人负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内， 向本院 递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于浙江省杭 州市中级人民法院。

审 判 员 施得健

二 ○二二年一月十日

本件与原本核对无异

书 记 员 李淑荧